Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Jaarverslag

2014

Expertteam Eigenbouw

In opdracht van het **ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**







Inhoud

Voorwoord 5

"Eigenbouw is een blijvertje" 6

Ithaka in Almere:
Voorbeeld voor inspirerend opdrachtgeverschap 8

Amsterdam bouwt door 9
Kavels in de lift 9

'Eigenbouwers zijn koplopers in duurzaam bouwen' 10
Tweede fase CPO-project in Vlist van start 10

Gemeenschappelijke aanpak bij Spoorzone Delft 11
Delfts blauwe KLM-huisjes nabouwen 11

Eigenbouw is voor iedereen
Drie generaties bouwen energieneutraal huis 12

2014: Expertteam Eigenbouw in actie 14

CBS-cijfers 2014 16

Eigenbouw is voor iedereen
Starters, gezinnen en gepensioneerden
onder één dak 20

Eigenbouw in Buiksloterham
Aanjager van gebiedsontwikkeling 22

Minister Blok bezoekt Kluswoningen Rotterdam 23

Eigenbouw vaste prik in Wijk bij Duurstede 24

Junoblok: van kantoor tot kluswoningen 26

Nawoord 27


30
28

Voorwoord



In het jaarverslag 2014 van het Expertteam Eigenbouw laten we mensen aan het woord die persoonlijk betrokken zijn bij eigenbouw. In de eerste plaats natuurlijk de eigenbouwers zelf, zoals de mensen die in Rotterdam aan de slag zijn gegaan met klushuizen. Ook aan het woord komt onze ambassadeur Marnix Norder, die zijn visie geeft op de ontwikkelingen rond eigenbouw in de komende jaren. We hebben een interview met wethouder Jan Burger, die betrokken is bij eigenbouwprojecten in Wijk bij Duurstede.

2014 was voor het Expertteam Eigenbouw een jaar met bijzondere projecten, zoals onze inzet in de gemeente Delft. Door de nieuwe spoortunnel komt er in de binnenstad een interessante bouwlocatie vrij. Deze locatie grenst aan de prachtige historische binnenstad die - zoals dat vroeger ging - kavel voor kavel is bebouwd. Het stedenbouwkundig plan voor Nieuw Delft geeft een nieuwe invulling aan het oude Delft en maakt deze historische 'kavelgewijze' ontwikkeling weer mogelijk. Eigenbouw zal daar een belangrijk deel van uitmaken. Het Expertteam Eigenbouw heeft de gemeente geadviseerd bij het proces van kaveluitgifte, het overleg met bewoners en alle verdere zaken die daarbij een rol spelen, zoals het 'kavelpaspoort'. De belangstelling voor deze kavels was groot. Zo groot zelfs dat het merendeel van de beschikbare kavels binnen een periode van 8 weken was verkocht.
De inschrijving voor de verkoop in de traditionele bouw moest toen nog starten.

Goed nieuws is dat particuliere opdrachtgevers vanaf 1 juli 2015 eenvoudiger zelf een nieuw huis kunnen (laten) bouwen. Minister Blok heeft daarvoor de eisen in het Bouwbesluit 2012 vereenvoudigd. Dat betekent bijvoorbeeld meer vrijheid bij het ontwerpen van je eigen huis waar het gaat om de trappen, de hoogte van het plafond en de omvang van de badkamer.
In 2015 heeft het expertteam weer tal van activiteiten op het programma staan. Een daarvan is een cursus eigenbouw voor gemeenteambtenaren. In een tijdsbestek van 2 dagen komen alle onderwerpen langs die voor hen van belang zijn, zoals gronduitgifte, uitgifte van kavelpaspoorten en financieringsconstructies voor opdrachtgevers met een modaal inkomen ('Ik bouw betaalbaar').

Eigenbouw mag zich bij de woonconsument verheugen op een grote belangstelling.
Dat geldt zowel voor de individuele als voor de collectieve eigenbouw. Steeds meer gemeenten honoreren die belangstelling door meer werk te maken van de uitgifte van bouwkavels. Voor het Expertteam Eigenbouw houdt dat in dat we ook in 2015 weer tal van gemeenten van advies zullen voorzien en de ervaringen van onze experts ter plekke zullen inzetten.
Een goed vooruitzicht!

Joop Quist
Projectleider Expertteam Eigenbouw
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DGWB Directie Bouwen



“Eigenbouw is een blijvertje”

Sinds april 2014 is voormalig wethouder en gedeputeerde Marnix Norder ambassadeur van het Expertteam Eigenbouw. Tijdens zijn wethouderschap in Den Haag deed hij veel ervaring op met eigenbouw. Nu draagt hij als boegbeeld van het expertteam de boodschap uit naar heel Nederland. “Eigenbouw is een oplossing voor allerlei maatschappelijke vraagstukken.”

"Voor de verkoop van tweehonderd eigenbouwkavels in Den Haag lagen mensen achttien dagen van tevoren in een slaapzak voor het gemeentehuis. Bijzonder, maar je ziet het op meer plekken in Nederland gebeuren. Het animo onder burgers is enorm. Ik geef toe: als wethouder was ik in het begin sceptisch over eigenbouw. Want wat levert het nu op voor de gemeente? Ontzettend veel, weet ik inmiddels, en dat verkondig ik waar ik maar kan. Het levert niet alleen geld op, maar vooral ook betrokken burgers die de gemeente wakker schudden met hun creativiteit, energie en enthousiasme."

Van kosten naar opbrengsten

"Ik geloof erin dat eigenbouw het antwoord is op veel maatschappelijke vragen waarmee gemeenten zitten. Neem een leegstaand schoolgebouw. Voorheen werd dit gesloopt en kwam er nieuwbouw voor in de plaats. Sloop-nieuwbouw is duur, en bovendien verlies je daarmee een voor de buurt typerend gebouw. Waarom niet opdelen in kluswoningen en verkopen aan burgers? In plaats van dat je als gemeente sloopkosten maakt, levert dit juist geld op. Náást blije bewoners die hun ziel en zaligheid in zo'n project leggen."

"Ook voor kansarme wijken blijkt eigenbouw een geweldige oplossing"

Van kansarm naar kansrijk

"Ook voor kansarme wijken blijkt eigenbouw een geweldige oplossing. In Rotterdam en Den Haag zijn verloederde wijken enorm opgeknapt door leegstaande panden als klushuizen te verkopen. Projectontwikkelaars hebben vaak geen trek in zo'n risicovol project, terwijl burgers er wel voor warmlopen. En de gemeente kost het praktisch niets. Vooral onder migranten is zelfbouw populair. Aan reguliere nieuwbouw doet vaak zo'n 10 à 20 procent allochtonen mee. Bij eigenbouw loopt dit al gauw op tot 50 procent. In de Turkse cultuur is het namelijk heel normaal om voor jezelf en je familie zelf een huis te bouwen.'

Van woonconsument naar woonproducent

"De burger hoeven we allang niet meer te overtuigen. En ook bij bestuurders begint eigenbouw steeds meer te landen. Maar de grootste bottleneck voor gemeenten is: hoe organiseer je het? Voor veel gemeenten is dit compleet nieuw. Direct verkopen aan burgers in plaats van een projectontwikkelaar lijkt eenvoudig, maar je moet de organisatie er wel op inrichten. Letterlijk – mensen moeten ergens terechtkunnen – én figuurlijk – er moet intern draagvlak voor zijn.
Als expertteam ondersteunen we gemeenten hierbij. Zo hebben we voor hen de cursus eigenbouw ontwikkeld, die in het voorjaar van 2015 van start gaat."

Van incidenteel naar standaard

"Hoewel je overal in Nederland initiatieven ziet ontstaan, zijn dit vooral nog op zichzelf staande, incidentele projecten – vaak afhankelijk van een bevlogen wethouder of ambtenaar. De uitdaging voor ons als expertteam is ervoor zorgen dat eigenbouw wordt ingebed in het beleid
Niet in plaats van reguliere projectontwikkeling, maar daarnaast. Gemeenten moeten hun organisatie erop inrichten en voor burgers zou eigenbouw een recht moeten worden: een mogelijkheid die elke gemeente biedt. Het brengt burgers en gemeenten bovendien dichter bij elkaar. Doordat je als gemeente luistert naar inwoners en ruimte biedt voor eigen inbreng. Daarmee creëer je veel goodwill."

Van nieuwkomer naar blijvertje

"Onze taak als expertteam is volbracht als er genoeg kennis en kunde over eigenbouw is in Nederland. Als gemeenten bij elkaar aankloppen om van elkaar te leren en ervaringen te delen. Als eigenbouw niet langer een leuk alternatief is tijdens de crisis, maar een kansrijke manier van stadsontwikkeling. Als het volledig is ingeburgerd náást reguliere projectontwikkeling. En als burgers in alle Nederlandse gemeenten de mogelijkheid hebben om te kiezen voor eigenbouw. Ik geloof heilig dat eigenbouw een blijvertje is."

Cursus Eigenbouw

Het Expertteam Eigenbouw organiseert in 2015 de tweedaagse cursus Eigenbouw. De cursus geeft inzicht in de organisatorische, praktische en juridische aspecten van eigenbouw en is bedoeld voor gemeentelijke afdelingshoofden, projectleiders of coördinatoren met ruimtelijke ordening, bouwen, wonen, grondzaken of bouwtoezicht in hun portefeuille.
Meer informatie en aanmelden:
www.rvo.nl/actueel/evenementen/cursus-eigenbouw



Ithaka in Almere:
Voorbeeld voor inspirerend opdrachtgeverschap

In 2014 vond het unieke CPO-project Ithaka in Almere zijn voltooiing. Het werd direct genomineerd voor de Gouden Piramide, de jaarlijkse Rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap.

Projectontwikkelaar Edwin Oostmeijer kijkt met trots terug op het afgelegde traject: 'De financiële crisis dreigde roet in het eten te gooien, bewoners die zich al hadden ingeschreven haakten af. De Van Bekkumgroep heeft toen voor elkaar gekregen dat mensen ook met Koopgarantie konden kopen. Dat trok het project weer vlot. We konden toen in fasen gaan bouwen. En we hebben vast kunnen houden aan de wensen en ideeën van de bewoners.'

Inspiratiebezoeken

Het begon in 2007 met een open competitie. Oostmeijer: 'Ontwikkelaars werd gevraagd plannen in te dienen voor kavels het Homeruskwartier in Almere. We moesten daarin aangeven hoe bewoners als medeopdrachtgevers betrokken konden worden. Samen met potentiële kopers en architect Don Murhpy (VMX architects) hebben we ter inspiratie bezoeken gebracht aan a-typische 60'er-jaren projecten in Denemarken (Fredensborg) en Zwitserland (Halen).'

Biologische natuurzwemvijver

Tijdens de inspiratiereizen zijn de belangrijkste ideeën ontstaan: bewoners wilden ruimte om te wonen én te werken, plekken om elkaar te ontmoeten, een gemeenschappelijke zwemvijver en een park. Dat is allemaal gerealiseerd. Er zijn 127 woningen, tuinhuizen, appartementen en werkruimtes in verschillende typen en prijsklassen. In 2014 zijn alle onderdelen één geheel geworden en omsluit het een park van 1 hectare met een biologische natuurzwemvijver waarvan alle bewoners mede-eigenaar zijn.

www.mijnithaka.nl

De biologische natuurzwemvijver van CPO-project Ithaka









Amsterdam **bouwt door**

Ook het nieuwe Amsterdamse stadsbestuur heeft eigenbouw omarmd. Wethouder Laurens Ivens (Bouwen en Wonen) presenteerde op vrijdag 29 augustus 2014 een groot aantal nieuwe kavels die ruimte bieden aan in totaal 600 woningen, in onder meer in de Houthavens en in Nieuw-West.

Naast de kavels voor eigenbouw (particulier opdrachtgeverschap) zijn er ook kavels voor bouwgroepen (collectief particulier opdrachtgeverschap). De uitgifte van zelfbouwkavels waarop de kopers hun eigen woning kunnen bouwen, is de afgelopen jaren toegenomen. Particulieren blijken door de crisis heen te blijven bouwen en dat geeft een impuls aan de lokale bouweconomie.Twee leden van het Expertteam Eigenbouw zijn werkzaam in het team Zelfbouw van de gemeente Amsterdam. Hun ervaring met beleid en uitvoering van eigenbouwprojecten wordt ingebracht in het landelijk expertteam. De kennis en ervaring die we hiermee opdoen, kan door de experts weer worden ingezet in andere gemeenten.



Kavels in de lift

In veel gemeenten is er grote animo voor kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Voor sommige gewilde plekken moet geloot worden of kamperen geïnteresseerden om de kavel van hun voorkeur te bemachtigen.

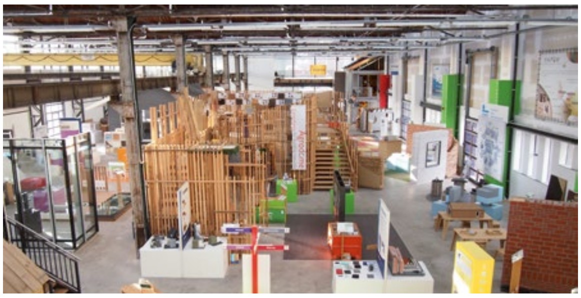
Grote interesse bleek bijvoorbeeld ook begin dit jaar bij de infomarkt in het Enschedese stadhuis voor kavels in het plan Boddenkamp en Roombeek. Tientallen belandstellenden lieten zich informeren over de kavels die maandag 26 januari in de verkoop gingen. Enkele gegadigden voor zowel een woning in Roombeek als het plan Boddenkamp bivakkeerden enkel dagen in caravans om in aanmerking te komen voor hun favoriete stek.

Groot voordeel is dat mag worden gebouwd volgens particulier opdrachtgeverschap. Sommige Roombeek-kavels zijn weliswaar niet zo groot, maar je mag wel vier verdiepingen de lucht in, concludeerde een bezoeker van de infomarkt tevreden.

Van de beschikbare kavels staat het merendeel nu onder optie.

‘Eigenbouwers zijn koplopers in duurzaam bouwen’

Waar het gaat om duurzaam bouwen, blijken eigenbouwers koplopers te zijn. Ze bouwen vaak ambitieuzer en dan het bouwbesluit voorschrijft. Wel hebben ze behoefte aan advies en praktische ondersteuning, zoals bijvoorbeeld via het Innovatiecentrum Duurzaam Bouwen.



Ruim vijf jaar geleden richtte Maurice van der Meer het Innovatiecentrum Duurzaam Bouwen op en inmiddels is hij ook directeur van de stichting Marktplaats Duurzaam Bouwen in Rotterdam. Van der Meer: ‘We geven onafhankelijk advies aan particulieren, corporaties, bedrijven, verenigingen van eigenaren, scholen en maatschappelijke organisaties.’ Ook eigenbouwers uit de regio weten het centrum goed te vinden. ‘Eigenbouwers zijn echte koplopers, die hoeven wij niets uit te leggen over het belang van duurzaam bouwen. Maar we kunnen ze wel praktisch ondersteunen en de weg wijzen. Dat hebben we het afgelopen jaar al een aantal malen gedaan.’

Onafhankelijk advies

Op dit moment bedient het Innovatie-centrum 16 gemeenten in de regio Rotterdam, en dat worden er steeds meer. Het centrum wordt gefinancierd door de VNG en verschillende gemeenten, waardoor er geen commerciële belangen of commissieafspraken zijn. Van der Meer: ‘Doordat we onafhankelijk zijn, kunnen we samen met onze klanten oprecht naar de beste oplossingen zoeken om hun huis of gebouw effectief en efficiënt te verduurzamen.’

In de ‘marktplaats’ van het informatiecentrum – met een oppervlakte van 2500 m² – vinden mensen letterlijk wat er op de markt is. Materialen, producten en technieken, het is er allemaal. Van der Meer: “Mensen kunnen zien aanraken en beleven hoe een innovatie concreet is en werkt. Dit soort informatie kun je niet overdragen via internet of telefoon. Zien is geloven en wie goed geïnformeerd is, kan vervolgens een goede afweging maken en overgaan tot de aankoop, de laatste fase in het proces.’

Tweede fase CPO-project in Vlist van start

Nadat in de wijk Bovenkerk van de gemeente Vlist de eerste dertien woningen door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) zijn gerealiseerd, blijkt er ook voor een tweede fase veel belangstelling. Inmiddels hebben de dertien aangewezen kandidaten een vereniging CPO opgericht en is er een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente getekend.

De dertien woningen in de eerste fase zijn in juli in 2013 opgeleverd. De gemeente inventariseerde of er opnieuw voldoende belangstelling was, waarop 48 woningzoekenden reageerden. Op de officiële inschrijving voor opnieuw dertien woningen schreven 27 kandidaten zich daadwerkelijk in. Conform de spelregels zijn dertien kandidaten aangewezen, die nu de vereniging CPO hebben opgericht en de samenwerking met de gemeente zijn aangegaan.

Sociale binding in de wijk

Wethouder van Dorp is enthousiast over de CPO-trajecten. “Het is een unieke kans, ook voor starters, om je eigen droomhuis te realiseren. Door de samenwerking ontstaat er bovendien een enorme sociale binding binnen de wijk.” De planning is dat uiterlijk het tweede kwartaal 2015 de omgevingsvergunning voor de 13 woningen wordt ingediend. Vervolgens start de bouw uiterlijk het vierde kwartaal van 2015 en als alles volgens planning verloopt, zijn de 13 CPO woningen uiterlijk het vierde kwartaal van 2016 gereed.

Succesvol vervolg

Het Expertteam Eigenbouw was betrokken bij het eerste CPO-project binnen de gemeente Vlist. De gemeente had bij aanvang van het project, begin 2011, nog geen ervaring met ontwikkeling via CPO. Expert Hans Vos heeft met een interne sessie bij de gemeente uiteengezet wat CPO voor de gemeentelijke organisatie betekent, welke taken de gemeente uit kan besteden aan een begeleidingsbureau en hoe de ruimtelijke kwaliteit en gewenste diversiteit binnen de nieuwe wijk geborgd kan worden. Het succesvolle vervolg met fase 2 is een goed voorbeeld van hoe het Expertteam Eigenbouw werkt: eerst begeleiden, waarna gemeenten het vervolg zelf kunnen oppakken.

De eigenaren-bewoners van de dertien opgeleverde woningen van de eerste fase van de wijk Bovenkerk.



foto: Adri Verhoeven)

Expertteam Eigenbouw:

Gemeenschappelijke aanpak bij Spoorzone Delft



Spoorzone Delft, een samenwerking van ProRail en de gemeente Delft, is een omvangrijk stedenbouwkundig project. De aanleg van een nieuwe spoortunnel - met een ondergronds station, parkeergarage en fietsenstalling - schept ruimte voor een nieuw stadsdeel, Nieuw Delft. Eigenbouw vormt een belangrijk onderdeel in de ontwikkeling van dit nieuwe stedelijke gebied.

Het Expertteam Eigenbouw is inmiddels ruim een jaar betrokken bij de plannen en uitvoering van Spoorzone Delft. Gerard van Evert van het Expertteam Eigenbouw: 'We adviseren over alle aspecten van eigenbouw die bij dit project komen kijken. Van de planontwikkeling, contractvorming, het uitgifteproces tot het toezicht op de bouw en welstandskwaliteit. We opereren als hecht team: wat ik zelf niet aan kennis in huis heb, leveren mijn collega's uit het team. Die gemeenschappelijke, integrale aanpak blijkt uiterst succesvol.'

Alles in eigen hand

De geplande Coendersbuurt in Nieuw Delft is een mooi voorbeeld van consumentgerichte ontwikkeling. Van Evert: 'Bij de kavelverkoop van het eerste bouwblok is de traditionele tweedeling in het denken over bouwen volledig losgelaten. Consumenten bepalen zelf of ze het ontwerp en de bouw willen laten verzorgen door een projectontwikkelaar of dat ze het met eigen een architect en bouwer willen doen. Verrassend is dat alle kopers tot nu toe unaniem hebben gekozen voor volledige zelfbouw, waarbij ze dus zelf opdrachtgever en projectontwikkelaar zijn.'

500 zelfbouwwoningen in 2023

Volgens planning worden er tot 2023 1500 nieuwe woningen ontwikkeld in de Spoorzone, waarvan in totaal zo'n 500 eigenbouw. Het advies van het Expertteam om de kavels per blok uit te geven is opgevolgd. Van Evert: 'Deze aanpak bevordert de eenheid in bouwen en de samenwerking tussen eigenbouwers. Dat kan economisch interessant en efficiënt zijn. Gelukkig is ook duurzaam en energiezuinig bouwen steeds meer vanzelfsprekend geworden. De uitdaging voor de komende jaren is zoveel mogelijk mensen met interesse en zin in eigenbouw laten weten dat ze op deze unieke locatie kunnen komen bouwen.'

www.spoorzonedelft.nl / www.nieuwdelft.nl



Delfts blauwe KLM-huisjes nabouwen

Drie Delftse architecten – René van Eijkelenburg, Hans van Engelen en Bart van der Pot – willen in het nieuwe stationsgebied van Delft een Delfts blauwe enclave bouwen. Hun idee komt uit het boek *Sterke verhalen - voor bij de borrel, alle geheimen achter de gevels van de KLM-huisjes, 500 jaar Nederlandse geschiedenis en architectuur.* Dit boek vertelt over de geschiedenis van de 95 Delfts blauwe huisjes die sinds de oprichting van KLM jaarlijks in opdracht van de luchtvaartmaatschappij zijn gemaakt.
De architecten willen dat veertig van die vijfennegentig huisjes op reële grootte worden nagebouwd. De KLM-huisjes zijn overal in de wereld bekend - jaarlijks worden er 850.000 exemplaren van geproduceerd. Het is de bedoeling dat ze eenmaal op ware grootte een toeristische trekpleister worden.

Drie generaties bouwen energieneutraal huis

In de afgelopen jaren gingen vele zelfbouwers aan de slag met hun droomhuis. Guido de Boer uit Rotterdam bouwt energie-neutraal en krijgt daarbij hulp van zijn ouders en zoons.

Guido de Boer (50): “Een aantal jaar geleden wees mijn zoon me op een advertentie van de gemeente Rotterdam. Die verkocht oude panden in verouderde wijken als klusproject, ter verbetering van de buurt en om eigenbouw te stimuleren. Ik schreef me in voor een individueel eigenbouwproject, bestaande uit drie appartementen en één winkelpand. Ik won de loting en bouw inmiddels twee jaar aan een energieneutraal droomhuis met vier verdiepingen.”

Indelen naar eigen wens

“Het originele pand heeft een staalconstructie met daartussen niet-dragende muren. Een architect stelde voor om die muren weg te breken, waardoor we ‘lofts’ hebben gecreëerd. Die grote, lichte ruimtes wilden we zo veel mogelijk intact houden. We hebben nu een grote woonkeuken en ruime woon-, bad en slaapkamers, verdeeld over de verschillende verdiepingen. Op het platte dak ligt een terras. Mijn studerende zoon van 22 woont op de begane grond, met een eigen entree en zelfstandige voorzieningen.”

> “Energieneutraal bouwen was altijd al een droom”

Energieneutraal bouwen

“Het huis is grotendeels energieneutraal, dat was altijd al een wens. Hóé zelfvoorzienend we straks zijn, weten we pas als het klaar is. De woning is door de isolatie luchtdicht. We hebben triple glas, een zonneboiler, mechanische ventilatie en twee warmteterugwinunits. En er komen zonnepanelen op het dak. Ik heb alles zelf bedacht en vervolgens informatie ingewonnen. Het is allemaal een kwestie van uitzoeken en gewoon proberen. Ik heb zelf leidingen, elektra en watertoevoer aangelegd. Stuken heb ik uitbesteed, dat kan ik minder goed. Mijn zoons legden alle stopcontacten in het pand aan en installeerden 72 led-spotjes. Mijn moeder bedraadde de groepenkast. ‘Dat kan ik niet!’ riep ze vooraf. Maar na één keer meekijken, ging het vanzelf.”

> “Je kunt meer met je budget als je veel zelf doet en minimaal uitbesteed”

Hetzelfde voor minder

“Eigenbouw is interessant als je handig bent, zoals ik. Dat was voor mij ook de reden om aan het project te beginnen. Door minimaal uit te besteden, kun je veel meer binnen je budget. En je houdt zelf de regie. Stel ook je wensen af op het beschikbare budget. Tegenover eigenbouw staat wel een enorme tijdsinvestering. Elk vrij uurtje gaat naar klussen in huis. Dat moet je zelf leuk vinden, maar zeker ook je gezin. Als ik het opnieuw mocht doen, zou ik vanwege de tijd toch meer dingen bij externe partijen neerleggen. Vergelijk daarbij het aanbod. Er kunnen grote prijsverschillen zitten tussen aanbieders van exact dezelfde producten en diensten. Iedereen die zelf iets moois wil bouwen, juich ik toe. Het is zo ontzettend leuk!”





2014: **Expertteam Eigenbouw in actie**

Het Expertteam Eigenbouw heeft in 2014 weer vele gemeenten ondersteund op gebied van eigenbouw. Daarnaast hebben we bij gemeenten actief ingezet op het vergroten van de bekendheid met eigenbouw en wat hier allemaal bij komt kijken. En natuurlijk: hoe onze experts hierbij kunnen ondersteunen.

Tournee ambassadeur

Onze in april 2014 nieuw aangetreden ambassadeur Marnix Norder is direct begonnen met een tour door het land om bestuurders te vertellen over de kansen en uitdagingen van eigenbouw. En de hulp die het Expertteam hierbij kan bieden. Hij leidde namens het Expertteam de paneldiscussie op het door BZK en het Vastgoedjournaal georganiseerde congres ‘Het nieuwe Wonen’ en verzorgde presentaties in onder meer het G32 overleg voor de fysieke pijler, de gemeentedag van provincie Zuid-Holland en het periodieke overleg van de regio Groningen-Assen. De boodschap van Marnix aan bestuurders is helder: ‘Eigenbouw levert een gemeente veel op, maar het gaat niet vanzelf. Het Expertteam kan hierbij helpen.’

Voor een interview met Marnix Norder over zijn visie en uitdaging voor de komende jaren, zie pagina 6





Update Toolbox Eigenbouw

Het Expertteam actualiseerde in 2014 de Toolbox Eigenbouw. De toolbox bestaat uit zeven factsheets:
- De experts Betaalbaar particulier opdrachtgeverschap
- Grondbeleid en particulier opdrachtgeverschap
- Klushuizen
- Woningcorporaties en eigenbouw
- Collectief particulier opdrachtgeverschap
- Eigenbouw met hoge energie-ambities

www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/stedenbeleid/eigenbouw/toolbox-eigenbouw

Workshop

Provincie Noord-Holland

In samenwerking met de provincie Noord-Holland hebben we in juni 2014 een workshop over zelfbouw en de gemeentelijke organisatie georganiseerd. Deze workshop was gericht op de ambtenaren Wonen van de gemeenten. Het ging in op de inhoud en aanpak van zelfbouw, bijvoorbeeld over de voorinvestering in de gemeentelijke organisatie om dit goed van de grond te krijgen. De workshop is afgesloten met het aanbod van onze experts voor ondersteuning op maat. Dit laatste sluit goed aan op de uiteenlopende vragen van de gemeenten.



In de afgelopen jaren werkte het Expertteam Eigenbouw in tientallen gemeenten aan de vormgeving en uitvoering van eigenbouw, ook wel bekend als zelfbouw of particulier opdrachtgeverschap.
Het team ondersteunde bestuurders, (beleids)medewerkers van gemeenten, (eigen)bouwers en woningcorporaties. Of het nu ging over kaveluitgifte, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, kluspanden in bestaande wijken of het omzetten van ontwikkellocaties naar zelfbouwkavels: de inzet van het Expertteam Eigenbouw had een grote toegevoegde waarde. Hier ziet u de gemeenten waar het expertteam eigenbouw op de kaart heeft gezet.

CBS-cijfers 2014

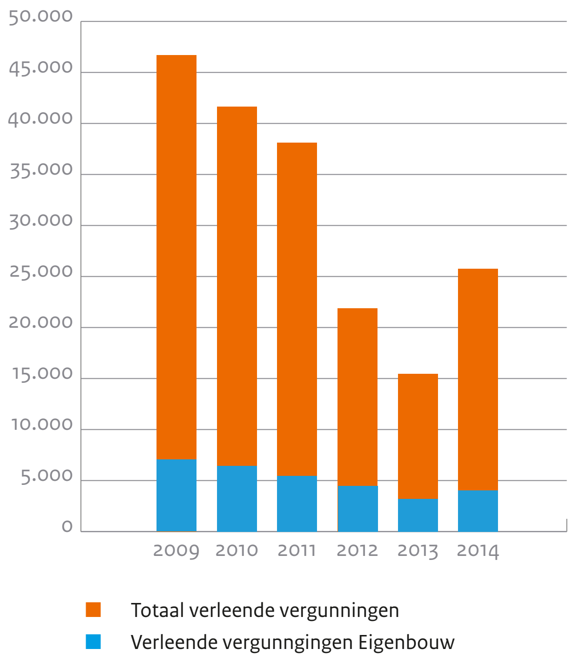
Toename aantal vergunningen Eigenbouw

Het aantal bouwvergunningen verstrekt aan particuliere opdrachtgevers (nieuwbouw koopwoningen) is in 2014 toegenomen met bijna 1.100 verstrekte vergunningen ten opzichte van 2013.
Een groot aandeel hiervan komt vanuit de stedelijke regio's, in Amsterdam en Den Haag zijn mede dankzij het expertteam Eigenbouw in 2014 220 vergunningen aan particulieren verstrekt.

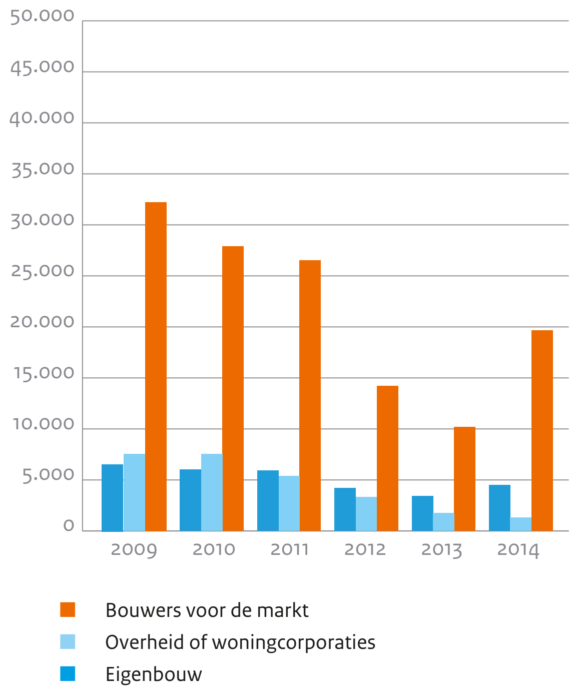
Nieuwbouw blijft achter

Ook het totaal aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen zit weer in de lift. Bouwers voor de markt zoals projectontwikkelaars hebben vergunningen voor ruim 27 duizend nieuwbouwwoningen, een groei van bijna 12 duizend woningen vergeleken met 2013. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is nog lang niet terug op het niveau van 2006. De terugval sinds 2006 was vooral zichtbaar bij de marktsector. Inmiddels bouwen de bouwers voor de markt weer meer woningen dan in 2012, en zijn het woningcorporaties die achterblijven.

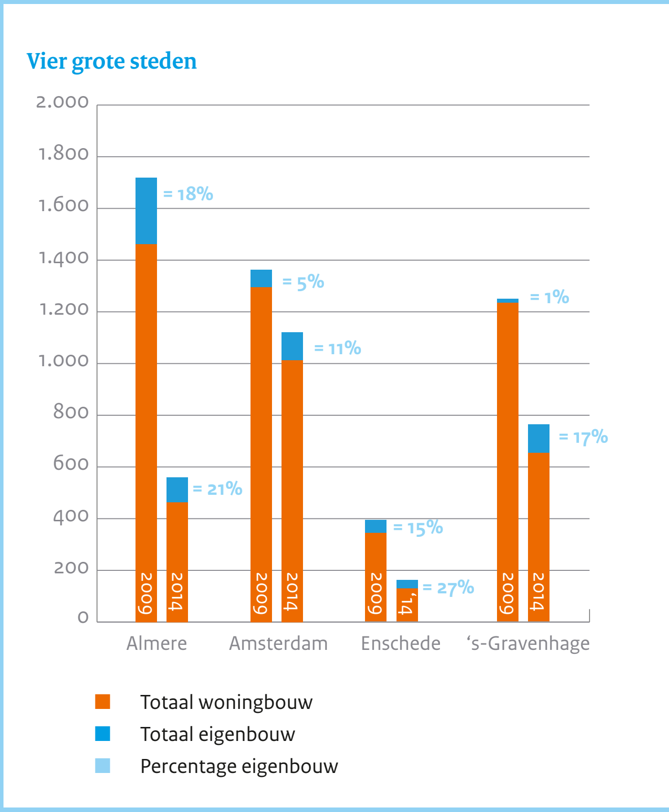
Totaal verleende vergunningen koopwoningen nieuwbouw



De verschillende opdrachtgevers







Bouwers voor de markt zoals projectontwikkelaars hebben vergunningen voor ruim 27 duizend nieuwbouwwoningen, een groei van bijna 12 duizend woningen vergeleken met 2013.

Fotograaf: Ronald Rijntjes





Starters, gezinnen en gepensioneerden onder één dak

In de afgelopen jaren gingen verschillende zelfbouwers aan de slag met hun droomhuis. Architect Furkan Köse begon een bouwproject in de Amsterdamse Houthaven en ontwikkelde op een bijzondere manier twintig duurzame woonappartementen.

Furkan Köse (42): “Samen met mijn vrouw Brecht Goeman (architect, 41) run ik architectenbureau Atelier PUUUR. In 2012 bood de gemeente Amsterdam percelen aan voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in de nieuwe woonwijk Houthaven. We startten er een project en besloten om de grootte van de diverse appartementen aan de koper over te laten. Die mocht zelf het aantal vierkante meters kiezen dat hij nodig had. Het was een soort ‘tetrismodel’: het blok kon op meerdere manieren worden ingevuld met woningruimtes van variërende oppervlaktes. Dat was spannend, want we wisten vooraf niet hoeveel woningen er zouden komen. Op die manier trokken we een breed publiek. Uiteindelijk werden het twintig woonappartementen, waar in de zomer van 2015 zowel starters, gezinnen als gepensioneerden gaan wonen. Ik heb er zelf ook een woon-werkwoning gekocht.”

Duurzaam en sociaal

“De gemeente wilde dat het gebied duurzaam bebouwd werd. Duurzaamheid was ook een wens van ons. Daarom heeft het hele gebouw onder meer hoogwaardige isolatie en driedubbelglas. We maken gebruik van stadswarmte en de ventilatie is in elke woning dusdanig geregeld dat we met een collectief warmteterugwinsysteem energie besparen. Er komen zonnepanelen op het dak en in overleg met de bewoners heeft iedere plek in de parkeergarage een eigen laadpunt voor een elektrische auto. Ook het sociale aspect vonden we belangrijk. Dat komt terug in de gemeenschappelijke ruimtes, die in eigendom zijn van de VvE: een dakterras op 30 meter hoogte en een fitnessruimte. En een winkelruimte, waarvoor we een ondernemer zoeken die er bijvoorbeeld een koffiezaak wil beginnen. Zo geven we in dit voornamelijk industriële gebied iets terug aan de straat en haar bewoners.”

Unieke appartementen

“We hebben de kopers veel keuzevrijheid gegeven in de indeling van de appartementen. Daardoor hebben ze alle iets bijzonders en is geen woning gelijk. Een van de bewoners speelde met verdiepingshoogte, een ander wilde daklicht en iemand heeft twee voordeuren. Een aantal woningen wordt casco opgeleverd. De bewoners gaan daar zelf verder mee aan de slag. Anderen maken gebruik van opties die wij aanbieden. Iedereen is daar volledig vrij in. We bundelen onze krachten waar het nodig en wenselijk is. Als je gezamenlijk iets doet, kun je voordelig inkopen. Dat deden we bijvoorbeeld bij een leverancier van gietvloeren.”

> “Het project maakt een hoge woonstandaard toegankelijk voor iedereen”

Wel de lusten, niet de lasten

“We zijn nu ruim twee jaar op weg. Eigenbouw kost vooral veel tijd, het heeft een lange aanloop. Je moet er enigszins avontuurlijk voor zijn aangelegd en geduld hebben. Ons project was ideaal voor mensen die willen profiteren van de voordelen van eigenbouw, maar niet de tijd hebben om alles zelf te doen. Wel de lusten, niet de lasten. Wij boden een maatpakket aan dat je doorgaans niet krijgt bij reguliere woningbouw. Het resultaat is tot nu toe al boven verwachting. We kunnen niet geloven dat we zulke kwalitatief hoogwaardige woningen met moderne, duurzame technieken hebben neergezet. Het project maakte voor een goede prijs een hoge woonstandaard toegankelijk voor iedereen.”



“Onze taak als expertteam is volbracht
als burgers in alle Nederlandse gemeenten
de mogelijkheid hebben
om te kiezen voor eigenbouw”

Marnix Norder, ambassadeur Expertteam Eigenbouw





Eigenbouw in Buiksloterham

Aanjager van gebiedsontwikkeling

Amsterdam kent veel eigenbouwprojecten door (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het lijkt een succesvolle manier om op kleinschalige wijze de stad te ontwikkelen. Het Expertteam Eigenbouw was in 2014 onder meer betrokken bij de ontwikkeling van Buiksloterham in Amsterdam-Noord.

Buiksloterham maakt deel uit van de Noordelijke IJ-oever. Het gebied ligt dicht bij de Amsterdamse binnenstad en verbindt de nieuwe woonwijk Overhoeks met de levendige mix van culturele bedrijvigheid op het NDSM-terrein. Bijzonder is dat Buiksloterham ooit volledig industrieterrein was. De gemeente heeft gekozen voor een geleidelijke transformatie naar een woon-werkgebied. Het aanbod voor eigenbouw is ruim. Er zijn 76 kavels voor individuele zelfbouw, 6 kavels voor bouwgroepen (in totaal zo'n 140 woningen in CPO) en daarnaast nog 30 drijvende woningen voor 1 bouwgroep in CPO. De bedoeling is dat er minimaal 10% van dit aanbod beschikbaar komt voor werken naast wonen.

Angelique Bor, lid van het Expertteam eigenbouw en het Team Zelfbouw van de gemeente Amsterdam: 'Buiksloterham trekt ondernemers en bewoners die zich graag vestigen in een gebied waar mogelijkheden zijn voor eigen initiatief. Opvallend aan het project in Buiksloterham is dat door de voorspoedige uitgifte van de eigenbouwkavels in dit gebied andere projecten van grote partijen die eerst niet van de grond kwamen vlot zijn getrokken.' Zo vervult eigenbouw een rol als aanjager van de verdere gebiedsontwikkeling.

Leefbare buurt

Duurzaamheid speelt een centrale rol in de transformatie van Buiksloterham. De selectie voor de eerste kavels voor reguliere projectontwikkeling is volledig op duurzaamheid geweest en eigenbouwers kunnen op subsidie rekenen als ze duurzaamheid inpassen in hun bouwplannen. Bor is positief: 'In de dagelijkse praktijk blijkt dat we niet streng hoeven te zijn. De zelfbouwers in Buiksloterham nemen veel initiatief, delen hun kennis en kunde en werken graag en goed samen. Ze streven naar een leefbare buurt, een goed leefklimaat en duurzaamheid en gaan hier uit zichzelf verder in dan het Bouwbesluit afdwingt.'

Regels versus participatie

De gemeente ziet nauwlettend toe op de nakoming van de regels en verplichtingen die aan de zelfbouw zijn verbonden. Eigenbouwers in Buiksloterham mogen hun kavel niet overdragen voordat ze die zelf hebben bebouwd overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Anderzijds is maximale vrijheid voor eigenbouwers belangrijk, benadrukt Bor. 'Wij zijn er als gemeente vooral ook om hen de nodige ondersteuning te bieden en te faciliteren.'
www.amsterdam.nl/zelfbouw

Minister Blok bezoekt Kluswoningen Rotterdam

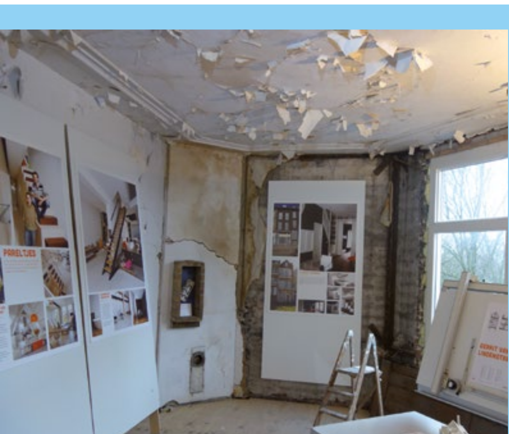
Samen met leden van het Expertteam Eigenbouw bezocht minister Blok op 3 september 2014 een aantal Rotterdamse kluswoningen. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten om klushuizen op meer plaatsen in Nederland mogelijk te maken. Onder andere door de inzet van het Expertteam Eigenbouw.

Het Expertteam Eigenbouw stond aan de wieg van het concept dat tien jaar geleden in Rotterdam werd bedacht. Het doel was wijken een impuls te geven door oude woningen beschikbaar te stellen aan mensen die met veel energie en inzet een huis op willen knappen. Bijzonder aan de Rotterdamse kluswoningen-aanpak is dat deze vooral wordt ingezet in aandachtswijken. Doordat enthousiaste en volhardende kopers de panden opknappen krijgt de wijk ook een sociale impuls.



Eigenbouw volgende stap in transformatie

Minister Blok bezocht samen met de net aangetreden wethouder Schneider (Leefbaar Rotterdam) kluspanden in Rotterdam Zuid, een 'moeilijke' wijk. Standaard (corporatie)renovaties zijn hier niet afdoende om het verval te keren. Beiden spraken uitgebreid met de klussers. Opvallend vonden ze het kwaliteitsniveau van de renovaties en de inzet van de bewoners van de kluswoningen. Tijdens het bezoek werden ook twee Rotterdamse scholen bezocht, die inmiddels getransformeerd zijn tot woningen. Aangezien Rotterdam zijn woningen die voor individuele klussers in aanmerking komen grotendeels heeft verkocht, lijkt een collectief klusproject een volgende stap.

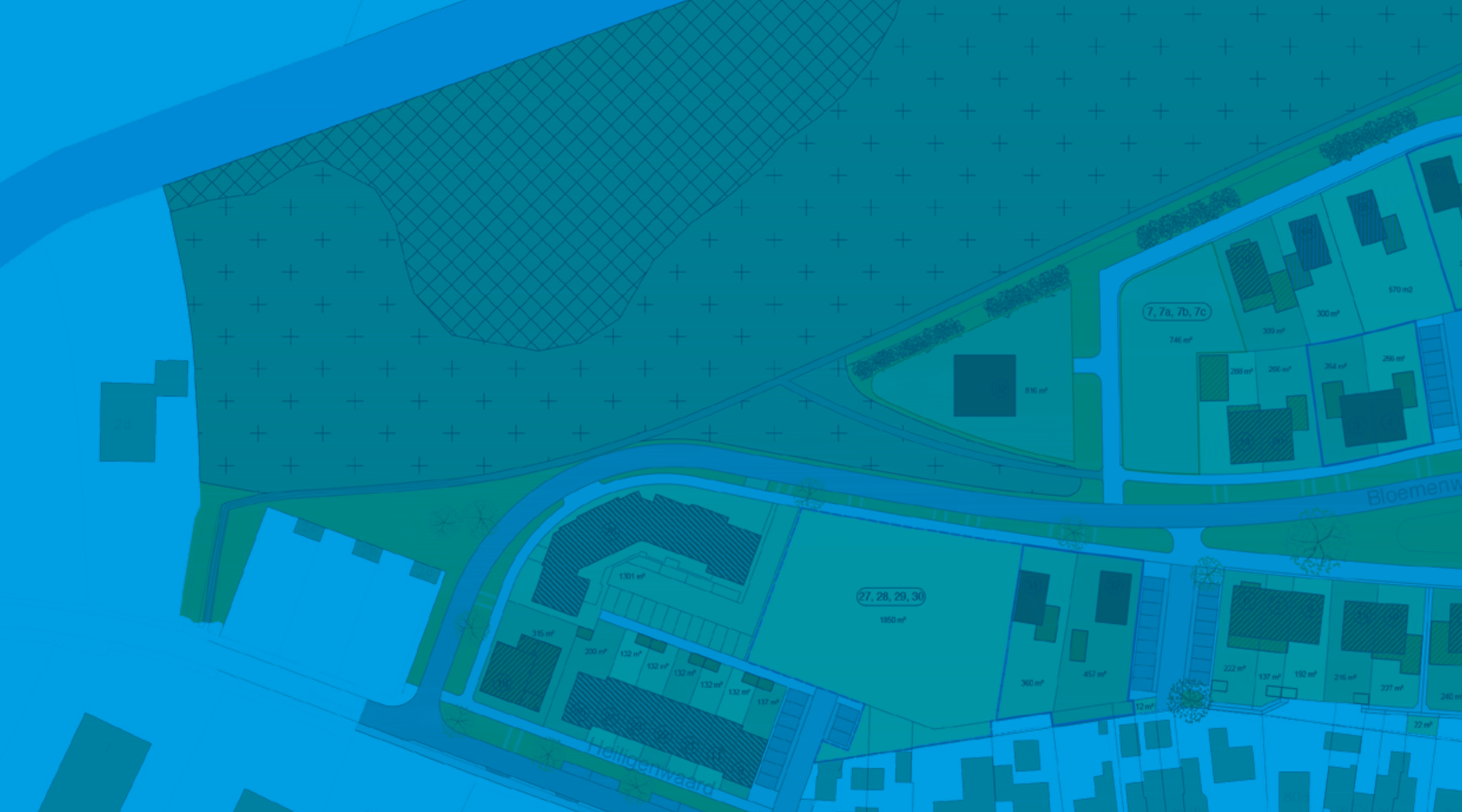






Expositie 10 jaar Klushuizen

In 2004 lanceerde Rotterdam als eerste stad in Nederland de 'klushuizen' en inmiddels zijn honderden klushuizen in Rotterdam omgevormd tot droomhuizen. Zo maakt Rotterdam de stad huis voor huis een stukje mooier en unieker. Tijdens de Expositie 10 jaar Klushuizen die eind 2014 / begin 2015 werd georganiseerd, stond de gemeente stil bij dit bijzondere concept.



Eigenbouw vaste prik in ***Wijk bij Duurstede***

In de negen jaar dat hij wethouder van de gemeente Wijk bij Duurstede is, heeft Jan Burger de woningbouw zien transformeren. Van een monopolie van projectontwikkelaars naar een markt met ruimte voor innovatieve eigenbouwprojecten. Met voor elk wat wils in plaats van dertien-in-een-dozijncomplexen.



Wethouder Jan Burger over…

…woningbouw als portefeuille.
“Al sinds mijn aantreden in 2006 ben ik verantwoordelijk voor volkshuisvesting en woningbouw. Een razend interessante en dynamische portefeuille, economisch én maatschappelijk. Hoe ga je om met vergrijzing? Welke mogelijkheden zijn er voor alleenstaanden? Zijn er voldoende instroomkansen voor starters? Belangrijke vragen waarover ik me als wethouder mag buigen. Waarbij het startpunt altijd is: wat wil de woningzoekende?”

…eigenbouw in Wijk bij Duurstede.
“Eigenbouw behoort in Wijk bij Duurstede al jaren tot de mogelijkheden. In nieuwbouwprojecten in de dorpen Cothen en Langbroek hebben we een deel van de kavels beschikbaar gesteld voor eigenbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Daarnaast zijn er een hoop ‘tussenvormen’ mogelijk, waarbij bewoners wel inspraak hebben, maar niet zelf het bouwproject trekken. Want niet iedereen heeft daar zin in of de mogelijkheid toe. Ook zie je dat de ‘reguliere woningbouw’ met de gemeente of projectontwikkelaar aan het roer steeds consumentgerichter wordt. In Wijk bij Duurstede doen we veel aan het opknappen van bestaande wijken en daarbinnen bouwen. Daarbij vinden we het belangrijk dat bestaande bewoners



meedenken en beslissen over ontwikkelingen. Van de keuze voor een architectenbureau tot de beste locatie voor een nieuw speelveld. Bij elk nieuwbouw- of renovatieproject gaan we zo vanaf het begin in gesprek met omwonenden en`toekomstige bewoners."

...nieuwe doelgroepen.
"Vaak associëren mensen eigenbouw met starters, maar we merken dat het juist ook onder ouderen populair is. Die hebben meestal specifieke woningwensen, zoals alle voorzieningen gelijkvloers, winkels in de nabije omgeving en een kleine, onderhoudsvriendelijke tuin. En zelfs: jongeren in de buurt. Ouderen vinden er soms gewoon niks aan om in een 'seniorenflat' te wonen. Hoewel je doelgroepen zelden over één kam kunt scheren. Je kunt niet praten over 'de oudere' of 'de starter'. Ook daarbinnen kunnen woonwensen enorm verschillen. Daarom doen we veel enquêtes en gaan we regelmatig de wijk in om met mensen te praten."

...de meerwaarde van bewoners betrekken.
"De ideale woning ziet er voor iedereen anders uit. Tot voor kort hielden projectontwikkelaars daar amper rekening mee. Gezin A heeft misschien behoefte aan twee grote slaapkamers, terwijl gezin B liever vier kleintjes wil. Starter C wil misschien dolgraag een tuin terwijl je starter D daar helemaal niet blij mee maakt. Door in te spelen op die verscheidenheid aan wensen komt er veel meer variatie in het woningaanbod. Geen dertien-in-een-dozijncomplexen meer, maar voor elk wat wils. Veel aantrekkelijker, veel toekomstbestendiger en, laten we eerlijk zijn, veel leuker."



Junoblok: *van kantoor tot kluswoningen*

Het voormalige kantoorpand Junoblok in Den Haag komt als kluscomplex beschikbaar voor particulieren. Het complex krijgt kluskavels voor appartementen, werkruimtes of een combinatie ervan.



Alle kavels in optie

Bij de start van de verkoop in maart 2014 werd op alle 67 kluskavels een optie genomen. Nu nagenoeg alle kavels zijn verkocht, is Den Haag begonnen met het klusrijp maken: het pand wordt aan de binnenkant gestript.



foto's Martien Versteegh

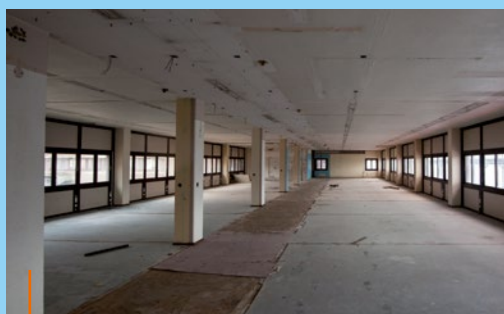
Basisinfrastructuur

Het gebouw krijgt een nieuwe entree en de algemene ruimtes - liften, trappen, galerijen, gangen en hallen - worden opgeknapt. De gemeente vernieuwt de dakverdieping en realiseert aan de binnengevel een galerij voor de ontsluiting van de woningen. Het complex krijgt een basisinfrastructuur van nutsvoorzieningen en een gemeenschappelijke fietsenberging.



Afbouw naar eigen wens

De koper van een kluskavel zorgt zelf voor de afbouw. Daarbij is de klusser grotendeels vrij in het bepalen van de grootte, inrichting en indeling van de kavel. Ook de gevel kan worden veranderd, bijvoorbeeld door grotere ramen of een balkon aan te brengen. Op het dak mag een dakterras of -opbouw worden gerealiseerd.



Eerste bewoners eind 2015

Het pand moet volgens planning eind juni 2015 klusrijp worden opgeleverd, waarna de klussers aan de slag kunnen. De verwachting is dat in het najaar van 2015 de eerste bewoners hun intrek in het gebouw zullen nemen.

TIP
Voor een 3D-animatie van deze transformatie ga naar You tube van de gemeente Den Haag.
Of direct naar: *www.youtube.com/watch?v=ADG-je_eNJo*

Nawoord

Dit jaarverslag wordt u, namens het Ministerie van BZK (Directoraat Generaal Wonen), aangeboden door team Stedelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid (SOL) van RVO.nl.



SOL ondersteunt overheden, bedrijven en burgers door samen te werken aan het verbeteren van de woon- en leefomgeving in stad en regio. Door het delen van kennis, het ontwikkelen van innovatieve hulpmiddelen en inventieve manieren van werken weet SOL de vernieuwing te versnellen. Oók op het terrein van eigenbouw.

Het Expertteam Eigenbouw is trots op de resultaten die we in 2014 hebben behaald en hebben laten zien in dit jaarverslag. We zetten onze activiteiten vol enthousiasme door in 2015.

Een voorproefje van de activiteiten die voor 2015 op de agenda staan:

- De tweedaagse Cursus Eigenbouw, waarin we u laten kennismaken met de verschillende vormen van eigenbouw en wat dit voor uw gemeente kan betekenen.
  De cursus geeft inzicht in de organisatorische, praktische en juridische aspecten van eigenbouw en is bedoeld voor gemeentelijke afdelingshoofden, projectleiders of coördinatoren met ruimtelijke ordening, bouwen, wonen, grondzaken of bouwtoezicht in hun portefeuille.
  Meer informatie en aanmelden: www.rvo.nl/actueel/evenementen/cursus-eigenbouw
- Het vervolg van de 'tournee' van ambassadeur Marnix Norder langs gemeenten en regio's.
- Het uitbreiden van de Toolbox Eigenbouw met een 'Stappenplan Eigenbouw' en een factsheet over de gevolgen van de wijziging van het Bouwbesluit voor eigenbouwers.
- Het verwerken van aanbevelingen van gemeenten in de aankomende activiteiten van het Expertteam. Deze aanbevelingen zijn voortgekomen uit het onderzoek dat Motivaction in opdracht van BZK heeft uitgevoerd naar de bekendheid en wensen ten aanzien van onder meer het Expertteam Eigenbouw.
- Ook in 2015 wordt een kennisuitwisselingsbijeenkomst georganiseerd met provinciale coördinatoren voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. In 2015 treden nieuwe gedeputeerden aan en zijn in een aantal provincies nieuwe instrumenten ontwikkeld voor de stimulering van eigenbouw. Deze onderlinge kennisoverdracht blijkt in de praktijk goed te werken.

De resultaten hopen we in het jaarverslag van 2015 te presenteren en bovenal hopen we u in het komend jaar te ontmoeten om samen te werken aan meer eigenbouw in alle gemeentes van Nederland.

Namens het Expertteam Eigenbouw / team SOL,
Hans Beekenkamp, Carla Vergeer en Jessica Sloof

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0)88 - 042 42 42
www.rvo.nl

Publicatienr: RVO-049-1501/BR-DUZA

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is een dochter van het ministerie van Economische Zaken. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om agrarisch, duurzaamheid, innovatie en internationaal. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is hét aanspreekpunt voor bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Voor informatie en advies, financiering, netwerken en wet- en regelgeving.